

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 23214019



???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 195 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 868 m²

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	23214019	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 195 m ²	??????	?????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	3		MwSt.) des
????? ?????????????	2002		beurkundeten
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	Kaufpreises
		?????????	???????
		????????????????	
		????????????????????	ca. 102 m ²
		??????	??????
		???????	?????????, WC
			?????????????,
			????????, ??????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	89.30 kWh/m ² a
???????????????	07.08.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2002
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Wohnung	1998	1999	2000	2001
Marktpreis	4.150€	18.895€	513.25€	666.65€
Preis/Lqm				

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

??? ?????? ???????????

Das gemütliche Landhaus verfügt über ca. 195 m² Wohnfläche. Davon entfallen ca. 52 m² auf die Einliegewohnung. Besonders Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz gelegt. Die Fassade und das Dach sind gedämmt. Die Gastherme ist Solar unterstützt. Der Kachelofen im Wohn-/Essbereich strahlt gemütliche Wärme aus. Zudem wurde eine PV-Anlage installiert. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind großzügig, offen und hell gestaltet. Sie verfügen über einen direkten Zugang zum Garten. Der Renovierungsaufwand ist überschaubar. Die Highlights: * offene und großzügige Wohnraumgestaltung * clevere Zimmeraufteilung * gemütlicher Kachelofen * schicke Einbauküche * drei Schlafzimmer (plus eins in der ELW) * großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche * Gästetoilette * Sauna mit Dusche und Toilette * großer Balkon * Pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre * Fußbodenheizung im EG * Rollos an fast allen Fenstern * Niedrigenergiehaus (Klasse C) * gedämmte Fassade und Dach * Gastherme mit Solar Unterstützung * PV-Anlage * voll unterkellert * Einliegerwohnung mit neuwertiger Einbauküche * XXL-Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus * Terrasse mit Südausrichtung Für diese Immobilie haben wir einen virtuellen 360-Grad-Rundgang angefertigt. Schreiben Sie uns an, wir erteilen Ihnen den Zugang per Email.

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

??? ??? ??? ????????????

Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in ruhiger Lage von Rossach (Gemeinde Großheirath). Wir zitieren die Homepage der Gemeindeverwaltung: "Großheirath ist eine beliebte Wohnsitzgemeinde, was der Einwohnerzug von 40 % in den letzten 15 Jahren beweist. In der Ortsmitte von Großheirath befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinarzt und Kindergarten mit Krippe. Außerdem sind Grundschule, Tierarzt, Raiffeisen-Volksbank, Hotel, Gaststätten, Kinderspiel-, Bolz- und Tennisplätze, Rad- sowie Wanderwege vorhanden. Familienfreundlichkeit hat in Großheirath einen hohen Stellenwert. Neben guten Angeboten für die Kinder- und Jugendbetreuung (Kindergarten und –krippe, Babysitterdienst, Oma-/Opavermittlung, flexible Mittagsbetreuung bis 17:00 Uhr." Die Städte Bamberg und Coburg sind über die B4 30 bzw. 18 km entfernt. Bad Staffelstein mit seiner bekannten Thermenlandschaft erreichen Sie mit dem PKW in ca. 15 Minuten.

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 89.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

????????????? ?????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18 Coburg
E-Mail: coburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com